

INNLØSNING AV FESTET GRUNN

SÆRLIG OM PROBLEMSTILLINGENE VED UTLØP AV FESTEKONTRAKTER



Innlevering: V-03

Kandidatnummer: 206

Antall ord: 6890

Veileders navn: Geir Stenseth

Dato: 19. april

Årstall: 2003

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Innledning	4
1.1	Presentasjon av problemstillingen.....	4
1.2	Avgrensning av oppgaven.....	4
1.3	Begrepsavklaring	5
1.4	Kort om den videre fremstillingen	6
2	Reglene om innløsning av festet grunn.....	7
2.1	Innledning	7
2.1.1	Presentasjon av problemstillingen.....	7
2.1.2	Bakgrunnen for emnet.....	8
2.2	ANALYSE AV RETTKILDEMATERIALET.....	9
2.2.1	Kort om rettskildesituasjonen	9
2.2.2	Forarbeider	9
2.2.3	Rettspraksis	10
2.2.4	Dokument nr. 8 forslaget.....	14
3	VILKÅRENE FOR INNLØSNING	16
3.1	Presentasjon	16
3.2	Innløsning av tomt festet bort til bolig.....	16
3.3	Innløsning av tomt til fritidsbebyggelse.....	17
3.4	Innløsningsvilkårene	18

4	FESTEKONTRAKTERS UTLØP	19
4.1	Innledning	19
4.2	Rettssituasjonen ved utløp	19
4.3	Utløp av festekontrakter fra etter lovendringen	20
4.4	Lovendringens forhold til grunnlovens § 97.....	20
5	Avslutning.....	22
5.1	Oppsummering.....	22
5.2	Noen sluttord om situasjonen i dag	22
	FORKORTELSER.....	23
	1. Lover	23
	2. Andre.....	23
	Litteraturliste :.....	24
	1. Bøker og artikkler	24
	2. Forarbeider og Offentlige Publikasjoner.....	25
	DOMSREGISTER	26
	1. Dommer inntatt i Norske rettstidende:.....	26
	2. Dommer inntatt i Rettens Gang :	27
	3. Upubliserte dommer:.....	28

1 INNLEDNING

1.1 Presentasjon av problemstillingen

Tomtefeste er langvarig leie (feste) av grunn som fester (leier) har eller får på tomten. Den som leier bort tomten kalles bortfester. Den nye festegrunnen får eget festenummer gjennom en kartforretning. Dette skjer ved opprettelse av ny festegrunn. Det finnes om lag 300 000 festetomter i Norge, og ca. 1 million mennesker er berørt av ordninga. Når det gjelder innløsning av festetomt er det en veldig aktuell problemstilling etter at ny lov om tomtefeste av 20. desember 1996 n. 106 trådte i kraft 1 januar 2002 . Den har vært gjenstand for politisk debatt hvor det er blitt krevd lovendring i tomtefestelova om at det skal gis rett til innløsning av hus og hyttetomter til en rimelig pris. Det vil i oppgaven bli tatt opp hvilke rettigheter fester har i forhold til innløsning. Rettsituasjonen i forhold til grunneier, og særlig rundt problemstillingen hva skjer når festekontrakten utløper. Noe som er svært aktuelt i dag når vi er inne i en tid hvor flere eldre festekontrakter utløper. Oppgaven vil også drøfte vilkårene for innløsning, og eventuelt rett til forlengelse av festekontrakten.

1.2 Avgrensning av oppgaven

Det karakteristiske for tomtefesteavtalene er at de gir festeren (leieren) rett til å ha hus eller andre anlegg på tomte og bruke den som sin egen . For at festeloven skal kunne anvendes må grunnen som regel nyttes til hus som festeren skal ha på tomte. Men leid grunn som skal nyttes til vei parkeringsplass, hage eller lignende i samband med hus på festet grunn omfattes likevel av loven. Oppgaven omhandler spesielt vilkårene for innløsning av festetomt eventuelt forlenging av festekontrakt. Særlig med tanke på hva som skjer når festekontrakten utløper. Hva slags rettigheter har partene ? Hvordan er rettssituasjonen i dag ? Oppgaven avgrenses mot fastsetting av innløsningssum og regulering av festeavgift.

1.3 Begrepsavklaring

Tomtefeste er leie av grunn til hus som festeren (leieren) har på tomte. (Falkanger 1999 s 233).

Innløsning vil si at rettighetshaver har rett til å bli eier. Løsningsrettigheter er en sammensatt gruppe rettigheter som kan ha sitt hjemmelsgrunnlag i kontrakt eller lov. Med løsningsrett er ment den rett noen har til å overta fast eiendom. (Falkanger, 1996)

Festekontrakt er den avtalen som gjelder mellom den som leier ut grunnen (bortfester) og den som leier (fester). I festeavtalen kan partene bestemme hvilken råderett festeren skal ha. Er det ikke avtalt noe om dette, har festeren rett til å bruke tomten i samsvar med formålet for festet slik tiden og forholdene krever det.

Festeavgift er den leie en fester betaler til grunneieren får å få benytte tomten.

Gårds- og bruksnummer er offisielle betegnelse på grunneiendom. Den juridiske grunnenhet er bruksnummeret under et gårdsnummer. Gården er den opprinnelige enhet, som er blitt delt opp i flere enheter, hver med sin bruksnummerbetegnelse.

En kartforretning er en forretning hvor grenser for grunneiendom eller festegrunn ” kartlegges, justeres, merkes, måles og kartfestes ”. (Bertelsen 1999)

Punktfeste vil si at festearealet ikke er presist angitt, bortsett fra ett punkt: bebyggelse må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren. Det er en variant som forekommer hyppigst i forbindelse med fritidsbebyggelse. (Falkanger 1996).

At en lov er preseptorisk vil si at den ikke kan fravikes med avtale mellom partene. Står det i loven at den kan fravikes med en avtale mellom partene så er loven deklatorisk.

1.4 Kort om den videre fremstillingen

Det vil innledningsvis bli redgjort for reglene om innløsning om festetomt. Så vil det bli foretatt en analyse av rettskildematerialet. Med spesielt henblikk på hvilke rettigheter har fester og bortfester i dag. Etter ikrafttreddelsen av ny tomtefestelov 1. januar 2002.

Deretter vil de forskjellige vilkårene for innløsning bli drøftet. Videre vil det bli tatt opp den spesielle situasjonen med hva skjer når festekontrakten utløper. Videre blir det sett på hva lovendringen har ført til i forhold til utløp av festekontrakter. Og lovendringen i forhold til grunnlovens § 97.

2 REGLENE OM INNLØSNING AV FESTET GRUNN

2.1 Innledning

De lovene som regulerer innløsning av festet grunn er lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106. Lov om løsningsrett av 9. desember 1994 nr. 64. Andre lover som kommer til anvendelse på saker om tomtefeste er avtaleloven, avhendingsloven, konsesjonsloven og pristiltaksloven. Men den viktigste rettskilden er selve festekontrakten og det som står i den. Tolkning av festekontrakten i lys av de lover som er gitt på området er den viktigste kilden til å løse problemer om tomtefeste. Sedvane og rettspraksis spiller også en viktig rolle. Forarbeidene til tomtefesteloven spiller også en rolle der er det for eksempel nevnt at man skal unngå ”at verdier går tapt”. Det tyder på at man ved løsningen må legge vekt på reelle hensyn. Det ble også ved ikrafttredelse av lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste og lov av 7. juli 2000 nr. 70 om endring i lov om tomtefeste fastsatt en forskrift om tomtefeste i Kongelig resolusjon av 08.06.2001. Den kommer også til anvendelse på området.

2.1.1 Presentasjon av problemstillingen

Ved innføring av den nye tomtefesteloven. Fikk vi en endring i reglene om innløsning av festetomt. For festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig inngått eller fornyet etter 1. januar 2002 eller seinere kan fester kreve å kjøpe (innløse) den tomt de fester når det er gått 30 år av festetiden og senere hver gang det er gått 10 år. For festeavtaler inngått etter 1975 men før 1. januar 2002 kan festeren kreve å innløse tomt som er festet til bolig når det er gått 50 år av festetiden og senere hver gang det er gått 10 nye år. For festeavtaler inngått før 1976 det tomten er i varig bruk som bolig hos festeren eller dens nærstående kan festeren kreve tomten innløst når det er gått 50 år av festetiden og senere hver gang det er gått 10 nye år eller når festetiden er ute. Unntak fra sist nevnte gjelder når tomten er festet bort på festerens livstid. I dette tilfelle har festeren eller dens nærstående ikke krav på å få innløst tomten, men de kan søke Kongen om å få innløst tomten. Loven skiller mellom bolig og fritidshus. For festeavtaler vedrørende feste av tomt til fritidshus inngått i

januar 2002 eller senere foreligger ingen innløsningsrett med mindre dette er avtale mellom partene. For festeavtale inngått etter 1975, men før 2002 kan festeren kreve tomt som er festet bort til fritidshus innløst når det er gått 50 år av festetiden. Med mindre det er avtalt innløsningsrett etter kortere tid og senere hver gang det er gått 10 nye år. Unntak fra dette gjelder på visse vilkår dersom tomten er festet bort til et familebruk eller kombinasjonsbruk innen landbruk. I så fall vil festeren kunne kreve forlengelse av festeforholdet på samme vilkår som før, med minst 10 år av gangen. For festeavtaler som gjelder andre formål enn bolig eller fritidshus foreligger ingen rett til innløsning eller forlengelse med mindre dette er avtale mellom partene. Det er tomtefesteloven kapittel 5 om innløsning og forlengelse som regulerer dette området. Og det er i tomtefesteloven § 36 satt opp visse vilkår for innløsning som det blir gått nærmere inn på i kapittel 3. Det vil også bli gått nærmere inn på reglene som regulerer festerens plikter og rett til innløsning.

2.1.2 Bakgrunnen for emnet

Innføringen av ny tomtefestelov førte til at mange tomtefestere har fått en kraftig økning av tomtefesteleien. Dette gjør at problemstillingen rundt innløsning av festetomt blir veldig aktuelt. Den nye tomtefesteloven som legger opp til markedspris på tomte er blitt et viktig politisk spørsmål. Den nye loven har skapt usikkerhet, vilkårlighet og økte bokostnader. Flere har fått flyttevarsel, varsel om at tomteleien stiger med flere tusen prosent, og som også faktisk er havnet i en situasjon hvor man må gå i retten med sine kontrakter. Fra 1994 –2001 har domstolene behandlet 337 saker med tomtefeste som tema. Det sier jo noe om hvor aktuelt temaet er.

2.2 ANALYSE AV RETTKILDEMATERIALET

2.2.1 *Kort om rettskildesituasjonen*

Den nye loven om tomtefeste ble opprinnelig vedtatt av Stortinget i desember 1996. men regjeringen Bondevik som tiltrådt i 1997, unnlot å sette loven i kraft. Derimot ønsket de omkamp når det gjaldt lovens § 15 om regulering av festeavgiften. Det fikk de, og endringen ble vedtatt i Stortinget. Lovendringen ble sanksjonert av nåværende regjering 7. juli 2000, men den har etter dette ligget og ventet på vedtak om ikrafttredelse. Samtidig med beslutning om ikrafttredelse i statsråd, vedtok Regjeringen forskrifter som skal sikre at kraftig økning av festeavgift ikke skal skje før det ordinære reguleringstidspunktet i de enkelte festeforholdene. Reguleringen skjer normalt hvert tiende år. I et høringsnotat fra august 2000 har Justisdepartementet bedt en rekke organisasjoner og institusjoner uttale seg om hvorvidt nye festeavtaler av boligtomter, eventuelt også tomter til fritidshus bør forbys. Samtidig er høringsinstansene bedt om å gi sitt syn på innløsningsreglene og reglene om regulering av festeavgift.

2.2.2 *Forarbeider*

Forarbeidene til den nye tomtefesteloven.

Forarbeidene til lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste, som endra ved lov av 7 juli 2000 nr. 70 gir et bilde av hva lovgiver har ønsket med innføringen av de nye reglene om innløsning av festetomt. Videre ble det fastsatt forskrift om tomtefeste m. m med hjemmel i tomtefestelova § 15, 33 og 36, avhendingslova 3. juli 1992 nr. 93 § 2-10 og pristiltakslova av 11. juni 1993 nr. 66 § 1. Kongens makt etter tomtefestelova §§ 32 og 33 blir delegert til fylkes mann med Justisdepartementet som klageinstans. Hvilken rett festeren har til å kreve innløsning vil variere. Departementet gjorde i høringsnotatet framlegg om å videreføre de fleste av de reglene som til nå var fastsatt i forskrift av 5 desember 1986 og i delegasjonsvedtak samme dag og 20 mai 1988. Reglene var ei

videreføring av reglene i tomtefestelova 1975. Det er i forarbeidene påpekt at de generelle forvaltningsreglene om saksbehandling vil også gjelde for saker om innløsning etter samtykke. Når det gjelder innløsning av tomt til fritidshus er disse reglene en videreføring av tomtefesteloven 1975 § 10 andre ledd jf. § 33 første ledd. I Ot.prp. nr 18 (93-96) ble det gjort forslag om å endre disse reglene slik at det skulle være innløsningsrett etter 50 år. Stortingsflertallet ville derimot at innløsning av tomt til fritidshus skulle skje på samme vilkår som tidligere. Stortingsflertallet førte allikevel ikke videre reglene i § 10 andre ledd siste punktum om at Kongen kunne gi utfyllende regler om gjennomføring av slik innløsning. Det er i forarbeidene påpekt at når det gjelder vilkåret i § 3 så vil begrepet familie og kombinasjonsbruk måtte tolkes til det som er den faktiske situasjonen i dag, ikke ut fra forholdene som var gjeldende landbrukspolitisk ved vedtakelse av tomtefesteloven 1975.

2.2.3 Rettspraksis

I dette avsnittet skal vi se nærmere på rettspraksisen på området. Ved innføringen av ny tomtefestelov i 1976 gikk vi fra kontraktsfrihet over til en situasjon med vern for festeren med mindre annet var sagt i lov eller gikk fram av sammenhengen. Loven av 1996 var en videreføring av dette. Dette har ført til at vi har fått tre forskjellige grupper med regler. (1). Regler om kontrakter eldre en 1. januar 1976. (2). Regler for kontrakter inngått mens 1975 loven virket. (3). Regler for kontrakter etter innføringen av den nye tomtefesteloven. Blir en avtale forlenget anses festeforholdet i sin helhet nå å være underlagt de regler som gjelder for nyinngåtte festekontrakter j.fr § 2 annet ledd (Falkanger 1999 s 236-237). Situasjonen i dag med stor usikkerhet i rundt spørsmålet og grunneiers muligheter til å regulere festeavgiften har ført til at det er blitt mange saker angående tomtefeste i domstolene. Her vil vi se på noen av de sakene. Da spesielt de med innløsning eller forlenging av festekontrakten som tema.

En sak i rettens gang s 175 gjaldt rettsforlik i strid med preseptorisk lov. Tomtefesteloven § 2, 10, 11, 21 og skjønnsprosessloven §§ 42 og 43. Fester og bortfester hadde inngått rettsforlik om festeavtalens lengde under forutsetning av at festeren ikke senere vil søke festet innløst i henhold til gjeldende lovbestemmelser. Festeren krevde likevel innløsning på et senere tidspunkt. Han hevdet at rettsforliket var i strid med § 10 som er preseptorisk.

Saken gjaldt tomt festet til fritidshus. Retten kom til at festeren kan kreve parsellen innløst mot å betale grunneier erstatning. Etter § 10 kan festeren kreve innløst tomt til fritidshus, når det tidligst er gått 50 år av festetida. Festeren må i så fall sende skriftlig melding til bortfesteren om at han vil nytte innløsningsretten senest 1 år før innløsningstida er inne. Begge disse vilkår er oppfylt i dette tilfelle. Både lovtekst og forarbeider synes å indikere at festeren får ubetinget rett til å innløse festet såfremt formalia med hensyn til fremgangsmåte følges. Loven inneholder ingen uttrykkelig bestemmelser som tilsier at § 10 1 ledd kan fravikes i avtale. Slik adgang er det imidlertid når tomten hører til familiebruk eller kombinasjonsbruk innen landbruket. Denne bestemmelsen passer ikke på den foreliggende sak. Retten sier også at er en avtale kommet i stand i strid med tvingende rettsregel, er utgangspunktet at partene ikke plikter å etterleve den. Retten fastsetter også at verdifastsettelsen for parsellen skal skje etter tomtefestelovens § 11, 3 ledd. Dette innebærer at det skal foretas en verdifastsettelse basert på tomteverdien på innløsningstidspunktet. Dette tidspunktet har retten forstått er tida når festeretten utløper (1.mai 1995). Så slutningen i denne dommen ble at festeren fikk rett til å innløse og innløsningssummen ble satt til kr. 20.160.

En annen sak fra R.T 1988 s 912 gjaldt fastsettelse av innløsningssummen for festetomt. Innløsning var akseptert festeren selv om kontraktens bestemmelse om innløsning var i strid med den preseptoriske bestemmelsen i tomtefesteloven av 1975 nr. 20 § 6. Festerens aksept kunne ikke medføre at de dermed også hadde godtatt eller var bundet bortfesterens krav om at innløsning skal skje ut fra markedsverdien av tomten som byggtomt. Det festeren hadde krav på var nåtidsverdien av de fremtidige festeavgifter og den fremtidige innløsningssummen- som boertfester for øvrig ikke hadde krav på før etter 80 år regnet fra kontraktsinngåelsen. Saksomkostningskravet for overskjønnet skulle avgjøres etter skjønnsloven § 42. Bakgrunnen for saken var at bortfesteren festet bort sin ubebygde eiendom. Festeren oppførte fire boliger på tomten og overdro festeretten til de fire huskjøperne. Den avtalte festetiden var 99 år, men slik at grunneier har rett til etter 5 år å kreve at festeren innløser tomten. Noe rett for festeren til å kreve tomten innløst, ut over den som følger av tomtefesteloven av 30 mai 1975 nr. 20 § 10 første ledd inneholde kontrakten ikke. Fem år etter inngåelse av festekontrakten fremsatte bortfesteren krav om at festere skulle innløse tomten. Innløsningskravet ble ikke bestridt, men partene kom ikke til enighet om innløsningssummen. Det var uenighet om prinsippene for verdsettelse og

fastsettelsesmåte. Bortfesteren hevdet at innløsningssummen måtte settes lik markedsverdien av tomten som ubebygd råtomt og at innløsningssummen i henhold til festeavtalen skulle fastsettes ved voldegift. Festeren hevdet at innløsningssummen måtte settes lik den kapitaliserte verdi av festeavgiften og at innløsningssummen etter tomtefestelovens § 11 første ledd måtte fastsettes ved skjønn. Festeren begjærte skjønn. Oslo byrett avsa skjønn om at innløsningsverdien ble satt til 1 million kroner og bortfesteren måtte betale saksomkostningene. Bortfesteren begjærte overskjønn. Festeren inngår motbegjæring. Eidsivating lagmannsrett avsa overskjønn om at innløsningssummen settes til 1,6 millioner. Bortfesteren tilkjennes saksomkostningene for underskjønnet. Saksomkostningene for overskjønnet tilkjennes ikke. Tre av festerne påanket skjønnet til Høyesterett. Anken gjaldt rettsanvendelse, subsidiært saksbehandlingen- uklare skjønnsgrunner. Bortfesteren erklærte motanke. Retten kom til at etter tomtefesteloven § 6 første ledd har festeren av tomt til bolighus krav på en festetid på minst 80 år. Etter § 6 annet ledd kan det avtales at festeren skal ha rett til å si opp festet før minstetiden er ute. Det kan også avtales at bortfesteren har rett til oppsigelse av festet etter utløp av minstetiden.

Disse bestemmelsene er i likhet med de andre bestemmelsene i tomtefesteloven preceptoriske jf. lovens § 2. Den avtalte rett for bortfesteren til når som helst etter at det er gått fem år av festetiden å kreve at festeren skulle innløse tomten, er i klar strid med ordlyden i de nevnte bestemmelser. Retten kunne ikke se at det er grunnlag for en innskrenkende fortolkning av tomtefestelovens § 6 første og annet ledd slik at bortfesteren kan kreve eiendommen innløst før den lovbestemte minste festetiden er utløpt. Lovforarbeidene til tomtefesteloven viser at det var et overordnet mål å styrke festerens rettstilling. Innløsningsklausulen i festeavtalen her ivaretar utelukkende bortfesterens inntresser. I nærværende sak er spørsmålet om innløsning holdt åpent i avtalen med ensidig valgreit for bortfesteren. Nå har festeren ikke motsatt seg innløsningskravet. De har akseptert kravet. Men retten anser ikke at deres aksept på dette punktet er ensbetydende med at de også har godtatt eller er bundet av bortfesterens krav om at innløsning skal skje ut fra markedsverdi av tomten som byggetomt. Festeren har hele tiden hevdet at en slik innløsningssum er uhjemlet, og de har gjort gjeldende at verdien må fastsettes ut fra at de hadde festerett på eiendommen. Etter rettens mening er det den økonomiske inntresse-nåtidssverdien av de fremtidige festeavgiftene og den fremtidige innløsningssummen-bortfesteren har krav på å få godtgjort. Det er bortfesterens rett i eiendommen som er

gjenstand for innløsning, og det er den økonomiske verdien av denne rettigheten som skal erstattes. Lagmannsretten hadde lagt et annet prinsipp til grunn for beregningen av innløsningssummen, og overskjønnet må derfor oppheves og hjemvises til ny behandling i lagmannsretten. Høyesterett gir her klare signal for verdifastsettelse av festetomter. Dommen blir at lagmannsrettens overskjønn nr. 2/1986 oppheves med unntak for slutningens punkt 2. 1 og hjemvises til ny behandling ved lagmannsretten. Bortfester må betales saksomkostningene.

En annen sak fra R.t. 1192 s 1030 gjaldt tomtefeste og fornyelse. Tomtefesteloven § 3. Partene fortsatte praktiseringen av festeavtalen i 3 år etter utløp det ble ansett som stilletiende fornyelse. Bortfesteren kunne ikke regulere festavgiften for disse årene. Derimot ble han gitt rett til fremtidig regulering av festeavgiften og den kontraktsfestede rentefoten. Endringer av andre vilkår i festeavtalen måtte være tatt opp tidligere. Bakgrunnen for saken er en avtale mellom far til saksøkeren og Øvre Årdal Samvirkelag om bortfeste av en tomt. Det var den gangen uklart hva tomten skulle brukes til. Senere i 1984/85 har samvirkelaget bygd bolighus der. Saksøkeren mener at avtalen må tolkes slik at den går ut etter 30 år. Avtalen blir ikke automatisk forlenget. Det er ingen oppsigelsesfrist i avtalen. Når bortfesteren har mottatt festeavgift i 3 år etter at avtalen gikk ut, så har det ikke annen virkning enn at festet er forlenget med et år av gangen. Saksøker er villig til å fornye festet, men det må gjøres på fritt grunnlag. Subsidiært mener saksøker at man må se på selve festet som fornyet, kan ikke det frata bortfester rett til å reforhandle festevilkårene. Ordlyden i festeavtalen ”rett til å fornye festet” tyder på det. Saksøkte peker på ordlyden ikke gir noe svar på hvordan avtalen skal forlenges. Det er ikke satt noen frist for festeren til å melde fra om han krever fornying. Ei festetid på 30 år ble satt av hensyn til festeren da det ikke var klart om tomta skulle bygges på eller ikke. Når det nå står et hus på tomta, innebærer det at avtalen må fornyest j.fr § 3 i tomtefesteloven.

Sterke reelle hensyn tilsier forlegning, store verdier vil ellers gå tapt. Bortfesteren lider ikke noe tap. Retten bemerka at tomtefesteloven av 1975 ikke gjelder direkte på denne saken, men kan benyttes som tolkningsgrunnlag. I dette tilfelle har festeren rett til fornying av avtalen, men han hadde det ikke da avtaletiden gikk ut. Derimot så har han fortsatt å betale festeavgift og bortfesteren har tatt imot den uten innvendinger i 3-4 år etter utløpt festetid. Retten ser på det som en stilletiende forutsetning fra begge parter om at avtalen

skal fornyest. Spørsmålet blir om avtalen skal holde fram uendret . Eller om partene i dette tilfelle bortfesteren skal ha mulighet til regulering. Slik retten ser det, må avtalen være bindende som før for de åra bortfesteren uten innvendinger har tatt imot betaling etter at festetida gikk ut j.fr prinsippet i tomtefesteloven § 3. Derimot må saksøkeren for etterfølgende år ha rett til regulering av avtalen så vidt det festeavgift og det han får for å stille tomte til disposisjon for saksøkte. Retten tolker avtalen av 1957 slik at den gir rett til reforhandlinger når avtaletida er ute, men som sagt i R.t 1990 s 626 blir denne retten avgrensa fordi det her er tale om fornying av avtalen. I tråd med denne dommen fann retten at om saksøkeren vil ha endra andre vilkår i avtalen måtte han tatt det opp på et tidligere tidspunkt. Når det gjelder festeavgiften er retten enig med saksøker i at ved verdifastsettingen av denne må det også tas hensyn til endringer i rentenivået. Så domslutningen blir i denne saken at festeavtalen av 29. desember 1956 står ved lag, likevel slik at bortfesteren kan kreve regulering av festeavgiften og den rentefoten avgiften bygger på. Saksomkostninger ble ikke tilkjent.

2.2.4 Dokument nr. 8 forslaget

Forslaget gjelder evaluering av den nye tomtefesteloven. Det er planlagt en evaluering av innføringen av den nye tomtefesteloven i 2004. Forslaget går ut på å fremskynde evalueringen og endring av tomtefesteloven etter at den nå har virket i et år. Bakgrunnen for forslaget er at mange tomtefestere har siden endringen av tomtefesteloven fått en kraftig økning av tomtefesteleien. Noen har fått økning på mange tusen kroner. Arbeiderpartiet som har fremmet forslaget er i mot avgiftsøkning særlig på et nødvendighetsgode som bolig. Bakgrunn for diskusjonen om lovendringen strekker seg langt tilbake i tid. Regjeringen Brundtland la fram forslag til Stortinget i 1995 om ny lov om tomtefeste, Ot.prp nr. 28 (95-96). Målet var å sikre de som fester tomt til bolig- og fritidsformål en rettsikkerhet lik den som eier sin egen tomt. Flertallet gjorde derimot endringer i loven slik at de mest sentrale punktene ble annerledes enn det regjeringen Brundtland ønsket. Dette flertallet foreslo en lovtekst som ga grunneierne adgang til å øke avgiftene drastisk. Ved lovendringen ble det varslet en evaluering av loven i 2004. Forslagstillerne mener dette er for langt fram i tid. Tomtefesteloven gir adgang til å regulere tomtefesteleien i tråd med markedsverdien. Markedsverdien blir bestemt av for eksempel beliggenhet, hus, hage, vann, kloakk, kommunikasjon etc. Dette gir en enorm

økning for mange tomtefestere. Forslagstillerne mener derfor en bør tilbake til en ordning med adgang kun til å regulere i takt med prisstigningen. De mener også at for mange avtaler som eksisterer i dag bør festeren få et klart rettskrav på innløsning etter et bestemt antall år, slik at festeren kan få løst ut eieren etter en tid. Derfor ønsker forslagstillerne enklere regler enn de som fremgår av tomtefesteloven §§ 32 og 33. Forslagstillerne mener at ordningen med tomtefeste er konfliktskapende ved at eier retten til tomta og eierretten til varig bolig er delt på to hender. Så de mener tomtefesteinstituttet må avvikles. Til sammenligning er festetomter svært lite anvendt i Danmark, mens det i Sverige ikke er adgang til å leie ut tomt med unntak hvor det offentlige står som eier og utleier.

3 VILKÅRENE FOR INNLØSNING

3.1 Presentasjon

Vilkårene for innløsning av festet grunn kan vi dele i to grupper. Det er festerens innløsningsrett og pliktig innløsning fra festerens side. Det er kapittel 6 i tomtefesteloven som regulerer dette området.

3.2 Innløsning av tomt festet bort til bolig

For festekontrakter eldre enn 1976 har den nye tomtefesteloven § 32 tredje ledd regler om innløsningsrett for festeren hvis husene på tomten er i varig bruk som bolig for festeren eller festerens nærstående. Innløsning kan kreves etter 50 år og senere hvert 10 år eller når festetiden utløper. Krav må fremsettes innen ett år før det aktuelle løsnings tidspunktet. Er festet på livstid må kravet settes fram innen et år etter festerens død kan de nærstående søke Kongen om å få innløst. For andre festeforhold fra før 1976 blir kontrakten avgjørende. Etter tomtefesteloven § 32 annet ledd kan festeren kreve innløsning når 50 år av festetiden er gått- med mindre kortere tid er avtalt. Krav må fremsettes skriftlig senest ett år før det aktuelle innløsnings tidspunktet. Etter ikrafttreddelsen av ny tomtefestelov i 2001 fikk festeren av boligtomt en innløsningsrett som ikke kan fratas han gjennom individuell kontrakt. Hovedregelen i § 32 første ledd er at festeren har rett til å innløse etter 30 år av festetiden er gått. Lar han denne mulighetene gå fra seg, kan han fremme innløsningskrav senere, nemlig hver gang ytterligere 10 år er gått. Utnyttelse av retten forutsetter at festeren fremsetter skriftlig krav senest ett år innen løsnings tidspunktet. Det er ikke løsningsrett der tomten hører til et familiebruk eller kombinasjonsbruk innen landbruket og det festeareal som hører til bruket utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget, med mindre innløsning er avtalt. Er det ikke innløsningsrett kan festeren imidlertid kreve festeforholdet, på samme vilkår som før, hver gang for minst 10 år. Etablering av en festerett krever samtykke, j. fr delingsloven § 2-1 annet ledd. Gjennom innløsning av en festetomt som er en del av et bruksnummer, oppstår det et nytt bruksnummer. Etter at festeren i forhold til bortfesteren på riktig måte har erklært

innløsning, må han søke om fradelingstillatelse. For han ikke det blir den foretatte innløsningen virkningssløs, og dermed skulle man tro at den opprinnelige festekontrakten skulle løpe videre på samme vilkår som tidligere, med vanlig oppsigelsesrett for festeren. Men lovens ordning er at etter den mislykkede innløsningen kan festeren ” kreve forlenging av festet på samme vilkår som før, hver gang får minst 10 år. Noen regler om krav framsettelse er ikke gitt. Den som skal innløse en tomt må etter omstendighetene søke konsesjon for sitt erverv, j.fr konsesjonsloven fra 1974. Adgangen til å innløse en festet bolig tomt j.fr § 32 begrenses gjennom reglene i § 34: Disse gjelder for festekontrakter både før og etter i krafttredelsen av den nye tomtfesteloven. For det første kan det være begrensninger i forhold til tomtefesteren. At innløsningsretten etter første ledd første punktum bare skal gjelde så langt den stemmer overens med bortfesterens rettsgrunnlag etter lov eller avtale. Det innebærer at de rettslige begrensninger som gjaldt for bortfesteren, kan få betydning også for innløseren. (Falkanger 1996)

3.3 Innløsning av tomt til fritidsbebyggelse

Den nye tomtfesteloven gir ikke festeren rett til å kreve innløsning (fri kjøp) av tomt til fritidsbebyggelse (§ 33). For slike festeavtaler inngått etter 1975 fram til den nye lov trådte i kraft gjelder imidlertid i alt vesentlig den gamle tomtfestelovens innløsningsregler. Hovedregelen etter 1976- loven var at festeren kunne kreve innløsning når det er gått 50 år av festetiden. Hører tomten til et familiebruk eller kombinasjonsbruk i landbruket, møter man særlig inntaksregler. Dersom eiendommens festeinntekter utgjør en ” nødvendig del av ens inntektsgrunnlag”. Kan innløsning kreves dersom det er avtalt (§ 33 1 ledd 3 punktum). I forskriftene er det på dette punkt fast satt at festeinntektene blir å regne som ” en nødvendig del” av eiendommens inntektsgrunnlag når de utgjør en tidel eller mer av eiendommens samlede driftsinntekter. Blir det mens eiendommen er bortleid fremsatt må leieinntektene i relasjon til tidels regelen anses som driftsinntekter selv om de er f. eks i skatterettslig forstand ikke klassifiseres som kapitalinntekter. Årsakene til at driften legges ned eller at jorden bli bortleid er likegyldig. Reglenes sentrale formål er å ta høyde for tilfelle som uventa død og sykdom, som medfører at eiendommen for en tid må leies bort. Når festeren ikke kan kreve tomten innløst kan de kreve den forlenget på samme vilkår hver gang for minst 10 år, (§ 33, 1 ledd nest siste punktum). Festeavtaler som er opprettet før 1975 uten å være forlenget etter at den nye lov trådte i kraft, kan også kreves forlenget

hver gang for minst 10 år når festetiden er ute. (§ 33, 2 ledd). Dersom det er innløsningsregler i kontrakten er de selvfølgelig bindende, selv om det dreier seg om en avtale inngått etter at den nye loven trådte i kraft. (Falkanger 1999)

3.4 Innløsningsvilkårene

Når innløsningsretten er regulert i avtale mellom partene, er saken grei. I motsatt fall må innløsningssummen og mulig andre vilkår fastsettes ved skjønn som må begjæres seks måneder før innløsningstiden går ut (§ 36, 4 ledd). Ellers går kravet tapt. Lovens øvrige regler om innløsningssummen faller i tre grupper. For feste på ubegrenset tid, uten at bortfester kan si opp avtalen, skal innløsningssummen fastsettes ved kapitalisering av den årlige festeavgiften etter eventuelt regulering (§ 36, 1 ledd). For de tidsbegrensede fester skal det tas utgangspunkt i tomteverdien på kontraktstidspunktet, men dermed har en ikke funnet innløsningssummen. Når det gjelder reglene om hvordan den skal fastsettes har lovgiver valgt å dele verdistigningen i festetiden likt mellom grunneier og fester. Denne nye ordningen er i samsvar med uttalelser i R.t 1990 s 284. Innløsningssummen for tidsbegrenset feste skal fastsettes ved tomteverdien på kontraktstidspunktet, beregnet etter endringen i pengeverdien fram til innløsningstidspunktet. Og halvparten av tomters verdigning i samme periode, Ved denne beregningen skal det selvfølgelig ses bort endringer i pengeverdien. Heller ikke skal det tas hensyn til verdiendringer som skyldes festerens tiltak, som opparbeidelse av hage, eventuell framføring av vei og vann med videre og eventuelle infrastrukturbidrag som er festerens.

For festeavtaler inngått før 1976 kan bortfesteren i mangel av motsatt avtale enten kreve innløsningssummen fastsatt etter de reglene som det er redegjort for eller ved ekspropriasjon (§ 36). Dersom bortfesterens rettsgrunnlag er til hinder for at festeren skal kunne innløse, har hun rett til å forlenge festet på samme vilkår når ikke annet følger av det som er avtalt § 34 1 ledd 3 punktum. Når det ikke er avtalt noe om det så må innløsningskrav fremmes ved en skjønnsbegjæring jf. § 36 fjerde ledd. Skjønnsretten har kompetanse både til å fastsette innløsningssummen og vilkårene for øvrig. Skjønnsnets viktigste oppgave er å fastsette innløsningssummen. Med hjemmel i pristiltaksloven er det ved kgl. Resolusjon av 8 juni gitt forskrift om tomtefeste som har til dels stor praktisk betydning. Kapittel 3 i forskriftene gir regler om innløsning av festetomt. (Falkanger 1996)

4 FESTEKONTRAKTERS UTLØP

4.1 Innledning

Hva skjer når festeperioden er over ? Må man flytte når festeperioden er over ? Selv om det ikke er avtalt noen rett til å forlenge festeavtalen , er man sikret rett til forlengelse gjennom lov og rettspraksis på området. Er vilkårene tilstede kan man kreve å få innløst tomten.

4.2 Rettssituasjonen ved utløp

Det er det regler om i tomtefesteloven §§ 19-21. Ved utløp av festekontrakter fra før 1976. har ikke festeren noe krav på å få innløse tomten, men kan søke om det hos fylkesmannen som kan gi samtykke til innløsning. En slik søknad må sendes fylkesmann senest 10 år før festetiden er ute, eller i rimelig tid etter at festeren har mottatt oppsigelsen hvis det ikke er avtalt noe festetid. Når det blir aktuelt med avvikling av feste når festetiden er ute. Det er når partene ikke blir enige om å få forlenge festet, uten at det er aktuelt med innløsning av tomta. Må det tas stilling til hvordan det skal forholdes med hus og anlegg på tomta.

Lovens alminnelige regler er at festet skal avvikles slik at verdier ikke går til spill.

Utgangspunktet er likevel at festeren har rett og plikt til å fjerne hus og andre

”tilskipninger” han har på tomta. Men å fjerne alt er neppe praktisk mulig. Et godt

eksempel på det er vann og kloakkledninger. Loven har regler om at festeren kan kreve en rimelig kompensasjon for den verdiøkning han med egne tiltak har tilført tomta (§ 41, 3 ledd). Reglene er generelle og ikke begrenset til spesielle tiltakstyper. At det kan oppstå avgrensings problemer mellom denne regel og festerens ryddeplikt er neppe til å unngå.

Ved fraflytting er det ikke mer enn rett og rimelig at festeren rydder opp etter seg. Dersom fester i stedet fjerner sine eiendeler innen rimelig tid etter at han har fått skriftlig anmodning om det, tilfaller de bortfesteren. (§ 39 siste ledd). Ulike syn på verdien kan ofte lett løses på bakgrunn av en enkel takst eller ved voldegift. Klarer ikke partene å bli enig

må verdsettelsen skje skjønn. Grunneier kan for øvrig kreve at hus og anlegg foreløpig blir stående til sikkerhet for krav han mener å ha. Oppnås ikke enighet om kravet, må festeren innen rimelig tid ta rettslige skritt. (§ 39, 1 ledd). Dersom fjerning av hus og fast innredninger fører til unødige tap av verdier kan både bortfester og fester kreve at bortfesteren tar over hus og faste anlegg mot vederlag. Men han kan ikke pålegges å overta, dersom festeren har innløsningsrett eller får tilbud om innløsning på grunnlag av vederlagsreglene § 36.

4.3 Utløp av festekontrakter fra etter lovendringen

Når det gjelder festekontrakter fra etter 1976. Så har festeren fått et sterkt vern med den nye tomtefesteloven som sier i kapitel 2 § 7 at for bolig hus så gjelder festeavtalen til den blir sagt opp av festeren eller til den blir innløst. Mens festeavtaler om fritidshus gjelder til festet blir sagt opp av festeren. Som tidligere er reglene preseptorisk til fordel for festeren med mindre det er hjemmel for avvikende avtale (§ 4). At en regel er preseptorisk er ikke til hinder for at partene på et senere tidspunkt f. eks treffer avtale om at festeforholdet skal opphøre før en lovsatt minstetid er ute- slik at festeren overtar grunnen eller at bortfesteren overtar bebyggelse, eller at festeren fjerner bebyggelse. Ved avslutning av festeforholdet kan det tenkes at bortfesteren får tilbake en tomt som er steget i verdi p.g.a festerens investeringer. Råtomt er blitt opparbeidet vann, kloakk, vei er på plass. For den derav verdiøkning kan festeren kreve ”rimelig godtgjørelse” § 5 tredje ledd.

4.4 Lovendringens forhold til grunnlovens § 97.

Grunnlovens § 97 sier at ingen lov må gis tilbakevirkende kraft. Den nye tomtefesteloven gjelder for festeavtaler enten de er inngått før eller etter at loven har tatt til å gjelde, om ikke noe annet er sagt i lova eller går fram av sammenhengen. At Grl. § 97 i særlig grad tillater justeringer nettopp for å beskytte festerne med dennes behov for rett til bolig eller fritidshus- er klart fremhevet av Høyesterett R.t. 1990 s 289. Generelt er spørsmålet om hva som er tillat i forhold til Grl. § 97 – med sikte på å regulere et etablert forhold med virkning fremover i tiden for de kommende år, i betydelig grad avhengig av synspunkter om hva som er rimelig. (Fleischer 1992). Selv om det står i loven at den gjelder for alle festeavtaler enten de er inngått før eller etter ikrafttredelsen. Så har paragrafen også med et

ledd om dersom ikke annet er sagt i loven eller går fram av sammenhengen. Den videre lovgivningen skiller så mellom tre forskjellige grupper det er 1. Festeavtaler inngått før 1976, 2. Festeavtaler inngått etter 1975 men før ikrafttredelsen av den nye tomtefesteloven, 3. De nye festeavtalene det er festeavtaler som er inngått etter at loven har trådt i kraft. Slik unngår lovgiveren å komme i konflikt med grunnlovens § 97.

5 AVSLUTNING

5.1 Oppsummering

Utgangspunktet for oppgaven var usikkerheten som har oppstått i rundt situasjonen med tomtefeste etter at den nye tomtefesteloven ble innført. Hoveddelen av oppgaven dreier seg om innløsning av festetomt. Der oppgaven først tar for seg reglene for innløsning av festetomt. Så kommer en analyse av rettskildematerialet på området. Før oppgaven går videre inn i selve vilkårene for innløsning. Før den ser på den spesielle situasjonen man har når en festekontrakt utløper. Og da ser man også på den lovendringen som har funnet sted i forhold til grunnlovens § 97.

5.2 Noen sluttord om situasjonen i dag.

Stortinget behandlet 18 februar 2003 forslag fra Arbeiderpartiet om å fremskynde evalueringen og endring av tomtefesteloven etter at den nå har virket i et år. Justiskomiteen behandler spørsmålet i innst. S nr. 102 (2002-2003). Det er flertall i Justiskomiteen om å avskaffe tomtefesteinstituttet ved å gi festerne av både hus og hytter rett til innløsning. Nå er politikerne bare uenige om hvorledes pris skal bestemmes. Stortingsbehandlingen viser at et stort flertall vil gi festeren en rett til innløsning av sin festetomt. Stortinget påla Justisdepartementet å komme med ulike alternativ til regelverk som innebærer rett til innløsning av festetomt til bolig og fritidsformål, herunder også forslag til nødvendige lovendringer. Stortinget påla også Justisdepartementet å fremskynde en evaluering av tomtefesteloven etter at den nå har virket i ett år. Denne evalueringen skal fremlegges høsten 2003.

FORKORTELSER

1. Lover

Tomtefesteloven- lov om tomtefeste av 20.12.96 nr. 106

Avtaleloven- lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og ugyldige viljeserklæringer av 31.05.1918

Avhendingsloven- lov av 3. juli 1992 om avhending (kjøp og salg) av fast eiendom

Løsningsrett loven- Lov om løsningsrettigheter av 09.12.1994 nr. 64

Konsesjonsloven- lov om konsesjon ved kjøp av fast eiendom av 31.05.1974

2. Andre

HR Norges Høyesterett

Innst. O Innstilling til Odelstinget

R.t Norsk Rettstidende

Ot.prp Odelstingsproposisjon

LR Lagmannsrett

JV Jussens venner

LoR Lov og Rett

TfR Tidsskrift for Rettsvitenskap

Litteraturliste :

1. Bøker og artikler

Arild Rums Simensen, artikkel- avskaff tomtefeste

Bjørn Bertelsen – Kartforretning etter Delingsloven , Det juridiske fakultets skriftserie nr. 77, 1999

Carl August Fleicher- Tomtefeste, 1992, ISBN 82-00-21607-1

Carl August Fleicher- Rettskilder, (Oslo 1995)

Erik Boe- Innføring i juss (Oslo 1996)

Olav Lid- Tomtefeste (Oslo 1961)

Ragnar Knoph- Rettighet eller interesse som gjenstand for rettsbeskyttelse. Tfr 1922 s 219-240

Olav Sundet- Lov og Rett i landbruket, ISBN 82-529-2536-7 (2001)

Torgeir Austenå- Løsningsrettigheter, ISBN 82-00-01578-5 (1976)

Torgeir Ausrenå- Lov om særleg råderett over frammad eiendom, LoR 1970 s 35-46

Torstein Eckhoff- Rettskildelære (1993)

Thor Falkanger- Tingsrett, 5 utgave, ISBN 82-00-12952-7 (2000)

Thor Falkanger- Fast eiendoms rettsforhold, ISBN 82-00-22789-8 (1996)

Stein Rognlien- Avhendingsloven, ISBN 82-417-0916-1 (1998)

2. Forarbeider og Offentlige Publikasjoner

NOU 1993-94 innstilling til ny lov om tomtefeste

Kongelig resolusjon av 08.06.2001 , forskrift om tomtefeste m.m

Dokument nr. 8 (2002-2003) forslag om å fremskynde evalueringen og endring av tomtefesteloven

Høring- om endring av tomtefesteloven 1996 for å sikre rett til egen bolig m.m

Ot. prp nr. 2 (1974-75)

Ot.prp nr. 18 (1993-96)

Ot.prp nr. 28 (1995-96)

Ot. prp nr. 85 (1995-96)

Ot. prp nr. 29 (1999-00)

DOMSREGISTER

1. Dommer inntatt i Norske rettstidende:

R.t. 1949 s 289 – forlengelse av festeforhold

R.t. 1955 s 804 – Byggeplikt for fester bortfalt.

R.t. 1970 s 401 Saklig grunn til nektelse av å godkjenne ny fester.

R.t. 1970 s 613 Stilltiende forlengelse av festekontrakt.

R.t. 1978 s 613 Passivitet- bortfall av gammelt festeforhold ikke gitt medhold.

R.t. 1979 s 1108 Spørsmål om forlengelse av festekontrakt.

R.t. 1981 s 523 Oppsigelse av utløpt festekontrakt med rimelig avviklingstid.

R.t. 1988 s 912 Bortfester krever innløsningsrett under festetiden.

R.t. 1990 s 284 Bortfesteres innløsningsrett

R.t. 1992 s 1442 Innløsning av festetomt.

R.t. 1993 s 1102 Innløsning/ verdi.

R.t. 1994 s 1617 Milslighold av festekontrakt fra festerens side.

R.t. 1996 s 830 Forkjøpsrett.

R.t. 1998 s 258 Tidsbegrensning ved fornyelse må følge § 6.

2. Dommer inntatt i Rettens Gang :

RG 1986 s 515 Innløsningssum

RG 1988 s 537 Innløsning § 11

RG 1986 s 537 Regulering av festeavgift ved fornyelse, skjønn.

RG 1991 s 151 Innløsning – vurdering ved at festetomten var beheftet med en festerett.

RG 1992 s 1030 Fornyelse av festekontrakt som var utløpt.

RG 1994 s 431 Fornyelse/ forlengelse av feste

RG 1995 s 175 Innløsning av boligfeste

RG 1995 s 370 Innløsningssum

RG 1995 s 175 Rettsforlik satt til side.

RG 1995 s 419 Fornyelse/ forlengelse

RG 1995 s 581 Forkjøpsrett

RG 1996 s 479 Fornyelse

RG 1996 s 1269 Skjønn- regulering av festeavgift

RG 1996 s 1455 Bortfesterers innløsningsrett

RG 1996 s 1586 Tomtefestelovens § 13 og 14.

RG 1999 s 675 Innløsningspris.

3. Upubliserte dommer:

Høyesteretts dom av 1999-09-09 – forlengelse av festekontrakt.

Eidsivating lagmannsretts dom av 07.12.1989 vedrørende nektelse av overførsel av festerett.

Larvik byretts dom av 20.07.1995- sak 746/94 B- innløsning av hytte.

Holmestrand herredsrett 23.10.98 – Forkjøpsrett etter festekontrakt forspillet fra bortfester.

HR-dom av 09.10.2002. Forkjøpsrett i tomtefeste